

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LXIII/481/2023
Rady Gminy Ostróda
z dnia 12 stycznia 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 12 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Ostróda rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Ostróda uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.11.2022 r.	P. K.	Planowane działanie – przekształcenie terenu łąki z elementami lasu na działki przeznaczone na sprzedaż pociąga za sobą konsekwencje społeczne i przyrodnicze: 1. konsekwencje społeczne – wzrost cen ziemi i nieruchomości w okolicy oderwany od wzrostu poziomu zarobków mieszkańców. - Wzrost cen ziemi i nieruchomości w dalszej perspektywie oznaczają utratę w miejscowości Ostrowin kapitału ludzkiego – dotychczasowych mieszkańców, którzy muszą szukać tańszego miejsca do życia. Oznacza to zastępowanie rdzennych mieszkańców przez mieszkańców	dz. ew. nr 65/5 w obrębie geodezyjnym Ostrowin	w części terenu: istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w części kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej		x		x	Studium jako dokument kreujący politykę przestrzenną gminy ma na celu rozwój zrównoważony gminy gwarantujący wzrost poziomu życia mieszkańców i zapewnienie gminie Ostróda trwałej konkurencyjności w regionie, przy zachowaniu walorów przyrodniczych i kulturowych oraz optymalnym wykorzystaniu podstawowego zasobu, jakim jest przestrzeń. Sporządzony w studium bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazuje, iż w perspektywie niedługiego czasu, obszary aktualnie przeznaczone pod zabudowę na terenie

		<p>tyczasowych lub traktowania ziemi we wsi jako inwestycji przez osoby z zewnątrz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ceny nieruchomości wzrosły do poziomu nieosiągalnego dla lokalnej ludności. W ich miejsce przybył kapitał związany z dużymi ośrodkami miejskimi oraz goście przebywający na terenie gminy tymczasowo, nietworzący wartości dodatniej. - Nowi mieszkańcy nie płacą podatków w gminie. Ceny nieruchomości wypychają dotychczasowych podatników. Młodzi ludzie urodzeni i wyedukowani w gminie wyjeżdżają do miast lub za granicę i tam odprowadzają daniny. - Samorząd pozostaje obciążony kosztem utrzymania infrastruktury bez perspektywy rozwoju dochodów. - Nawet biorąc pod uwagę trend jakim jest migracja z miasta Ostródy do gminy Ostróda w dłuższej perspektywie trend ten oznacza realne wyludnienie, spadek dochodów samorządu z podatków przy rosnących kosztach związanych z nowymi inwestycjami infrastrukturalnymi i koniecznością utrzymania istniejącego zaplecza bytowego starzejącej się populacji. - Niepełna gentryfikacja oparta na napływie niepracującego kapitału, a nie podatników oznacza tragiczną w skutkach utratę związanych z gminą mieszkańców - rezygnację z bezcennego kapitału ludzkiego - co ma realny wpływ na rozwój społeczny i gospodarczy okolicy. - Niepowstrzymanie tego trendu oznacza mnożenie zysków dla wąskiej grupy inwestorów i dalszy drenaż kapitału ludzkiego wypracowanego przez wspólnotę od pokoleń. - Cena ziemi budowlanej rośnie gwałtownie i nieproporcjonalnie do zarobków w gminie. <p>Mieszkańcy pragnący założyć rodziny wyjeżdżają, przez co przedsiębiorcy nie mogą rozwijać biznesów - spadają dochody z PIT i CIT. Zyskuje obcy kapitał spekulacyjny, traci społeczność.</p> <p>2. konsekwencje przyrodnicze – potencjalna degradacja potencjału jakim jest zrównoważony rozwój wspólnoty w kontekście przyrody i krajobrazu.</p>						<p>gminy Ostróda nie pokryją prognozowanego zapotrzebowania na te tereny. Dlatego też zasadnym jest wyznaczenie w studium nowych terenów rozwoju zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, a następnie sporządzenie na ich podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Wyznaczenie w studium kierunku rozwoju danego terenu nie przesądza o zmianie jego przeznaczenia. Ustalenie przeznaczenia terenu następuje na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opracowywanego zgodnie z ustalonym kierunkiem w studium), który stanowi akt prawa miejscowego. Plan taki obejmuje zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele, a także ustala zasady ich zagospodarowania i zabudowy.</p> <p>Plan miejscowy jest istotnym narzędziem kształtowania dochodów gminy. Jego uchwalenie powoduje, po pierwsze, wprowadzenie ładu i porządku związanego z gruntami i architekturą krajobrazu, po drugie, jako czynnik ekonomiczny, może zwiększyć wpływy do budżetu gminy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z tytułu opłaty planistycznej - uiszczanej w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela, - z tytułu podatku od nieruchomości - który ma znaczny udział w dochodach własnych gminy. <p>Zwiększenie dochodów gminy w oczywisty sposób poprawia jej możliwości inwestycyjne, dzięki którym gmina może realizować swoje zadania statutowe, w tym rozbudowywanie infrastruktury technicznej – dróg oraz sieci uzbrojenia technicznego, ale także społecznej, w tym usług socjalnych i kulturalnych. To z kolei wpłynie na dalszą poprawę poziomu życia, w tym lokalnej społeczności.</p> <p>Wobec tego, przyjęcie dokumentu zmiany studium, na podstawie którego może zostać sporządzony plan miejscowy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Model współistnienia z przyrodą i krajobrazem kształtowany jest w sposób zrównoważony w oparciu o potrzeby wszystkich mieszkańców – niepracujących, pracujących poza wsią, miejscowych rolników i użytkowników lasu. Przyroda i krajobraz miejscowości stanowią potencjał dla rozwoju infrastruktury badawczej i turystycznej miejscowości.</p> <p>Na terenie osady Ostrowin występują: Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, Obszar Natura 2000 Dolina Drwęcy i Obszar Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, granice wsi wyznacza Rezerwat Przyrody Rzeka Drwęca o wyjątkowym potencjale przyrodniczym, naukowym i turystycznym.</p> <p>Prośba o wzięcie pod uwagę potrzeby dalszego zrównoważonego rozwoju w kontekście wspólnego potencjału i dziedzictwa, jakim jest relacja mieszkańców Ostrowina z przyrodą tak, by zmiany nie zostały odebrane jako zagrożenie i nie przyczyniły się w konsekwencji do wzmocnienia negatywnych trendów demograficznych.</p>							<p>zmieniający przeznaczenie terenu, prowadzi do wzrostu wpływów do budżetu gminy, a nie jak sugeruje to składający uwagę, do utraty wpływów z podatków i obciążenia budżetu dodatkowymi kosztami. Wysokość podatku rolnego jest względnie niewielka, w porównaniu z podatkami od nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, które są wielokrotnie większe niż wysokość podatku rolnego.</p> <p>Prawo własności, jako nadrzędne prawo, daje właścicielowi nieruchomości uprawnienia do zarządzania nią, w tym do zmiany przeznaczenia, o ile nie jest to niezgodne z przepisami, oraz do jej zbycia. Jest to podstawą zasad wolnego rynku.</p> <p>Wzrost wartości nieruchomości zależny jest od wielu czynników, zwłaszcza od sytuacji gospodarczej kraju. Wyznaczenie kilkunastu działek pod zabudowę mieszkaniową, na terenie oddalonym od miejscowości Ostrowin, nie wpłynie znacząco na zmianę wartości nieruchomości, zwłaszcza tych w samej miejscowości, gdyż wyceny nieruchomości dokonuje się w oparciu o zabudowania sąsiednie. Nie przewiduje się, aby podjęcie działań inwestycyjnych w obrębie działki nr 65/5, obręb Ostrowin niosło za sobą tak daleko idące skutki ekonomiczno-społeczne dla gminy Ostróda, jak jest to opisane w uwadze.</p> <p>W odniesieniu do zarzutu, iż gmina będzie ponosiła koszty realizacji infrastruktury technicznej, w przypadku zmiany przeznaczenia terenu działki ewidencyjnej nr 65/5 w Ostrowinie w planie miejscowym pod zabudowę, jest on niezasadny. Działka wyposażona jest w sieć wodociągową, a w pobliżu projektowana jest już sieć kanalizacji sanitarnej (niezależnie od przeznaczenia terenu działki 65/5), natomiast realizacja przyłączy leży w gestii właściciela terenu, dlatego też gmina nie będzie ponosiła kosztów realizacji infrastruktury technicznej w związku z</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>uchwaleniem zmiany studium i planu miejscowego na jego podstawie.</p> <p>W odniesieniu do kwestii przyrodniczych poruszonych w uwadze - projekt studium poddany został procedurze opiniowania i uzgadniania z organami uprawnionymi do tego na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym także z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie, delegatura w Elblągu odpowiedzialnym za kwestie środowiskowe, zwłaszcza obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody.</p> <p>Projekt studium został pozytywnie zaopiniowany przez ten organ i uzyskał jego uzgodnienie. Projekt studium zawiera stosowne informacje o obszarach prawnie chronionych występujących na terenie gminy Ostróda i zakazach obowiązujących w ich granicach. Dokumenty planistyczne (studium, a w perspektywie plan miejscowy) nie mogą naruszać przepisów wyższego rzędu, dlatego ich ustalenia uwzględniają ochronę środowiskową, w tym obowiązujące zakazy, wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.</p> <p>Podsumowując, sporządzenie zmiany studium zostało poprzedzone analizami społecznymi, gospodarczymi i środowiskowymi. Na ich podstawie uznano zasadność wyznaczenia nowych kierunków rozwoju przestrzennego gminy Ostróda, w tym kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej dla terenu dz. nr 65/5 położonej w obrębie Ostrowin, do której złożona została uwaga.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--